Deutscher Bundestag
1. Wahlperiode
1949

Drucksache Nr. 3419

Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen
(18. Ausschuß)
über den Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die

Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

— Nr. 3126 der Drucksachen —

1. Bericht des Abgeordneten Lücke:

I.

Vorgeschichte des Gesetzentwurfs

In einem Antrag vom 5. 7. 1951 (Bundestagsdrucksache Nr. 2418) betreffend Notlage des Althausbesitzes haben die Koalitionsparteien die Bundesregierung ersucht, dem Bundestag Vorschläge zu unterbreiten, wie der immer drückender werdenden Notlage des Althausbesitzes und der Bevorzugung eines Teils der Mieterschaft gegenüber dem anderen wirksam abgeholfen werden kann. Die Bundesregierung wurde insbesondere aufgefordert, unverzüglich eine Regelung zu treffen, die die unterschiedliche Behandlung der Mieten und der Mieter gewerblicher Räume im Althausbesitz (erstellt bis zum 31. 3. 1924) und den nach diesem Stichtag errichteten Gebäuden beseitigt. Mit diesem Antrag waren die Ziele einer **Reform des Miet- und Mietpreisrechts auf dem Gebiet der Geschäftsraummieten** klar umschrieben. Durch Angleichung des Mietpreisniveaus für Geschäftsräume sollten die Ertragslage des Althausbesitzes verbessert und zugleich die Ungleichheiten der Wettbewerbsbedingungen, die sich durch die Verschiedenartigkeit der Rechtslage bezüglich der Geschäftsräume im Alt- und Neuhausbesitz ergeben hatten, beseitigt werden.

Auf Grund dieses Antrags der Regierungsparteien hat sich die Bundesregierung im November 1951 dazu entschlossen, unter Ausnutzung der den zuständigen Bundesministern erteilten Ermächtigungen im Verordnungswege die Preisbindungen und den Mieterschutz für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke zu beseitigen und so einen Teil der in ihrer Regierungserklärung vom 20. 9. 1949 zum Ausdruck gebrachten wohnungs- und wirtschaftspolitischen Ziele zu verwirklichen. Demgemäß erging die Verordnung PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 29. 11. 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 920), deren V. Abschnitt die Aufhebung der Preisbindungen für Geschäftsräume betrifft, und die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. 11. 51 (Bundesgesetzblatt I Seite 926), durch deren § 2 in dem gleichen Umfang, in dem die Preisbindungen beseitigt waren, auch der Mieterschutz für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke aufgehoben wurde. Beide Verordnungen sind am 1. 12. 1951 in Kraft getreten; der Mieterschutz bei Miet- und Pachtverhältnissen, die vor dem 1. 12. 1951 begründet waren, sollte jedoch nach § 2 Abs. 2 der erwähnten Verordnung erst zum 1. 4. 1952 außer Kraft treten. Dieser Zeitpunkt ist durch die Verordnung vom 21. 3. 1952 (Bundesgesetzblatt I Seite 147) auf den 1. 7. 1952 hinausgeschoben worden.

Sofort bei Verkündung der Verordnungen und auch später noch wiederholt hat die Bundesregierung in der Öffentlichkeit zum Ausdruck gebracht, daß zur Erleichterung des Übergangs bei den vor dem 1. 12. 1951 begründeten Mietverhältnissen eine zunächst als **„Vertragshilferegelung“** bezeichnete Übergangsregelung im Gesetzgebungswege geschaffen werden solle. Ein entsprechender Gesetzentwurf ist nach Erörterung mit den beteiligten Wirtschaftskreisen dem Bundestag als Bundestagsdrucksache Nr. 3126 zugeleitet worden. Nach einer Grundsatzdebatte in der 196. Sitzung des Bundestages am 28. 2. 1952 wurde beschlossen, diesen Gesetzentwurf dem Ausschuß für Wiederaufbau- und Wohnungswesen federführend und den Ausschüssen für Wirtschaftspolitik und für Rechtswesen und Verfassungsrecht mitberatend zu überweisen. Auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Vorsitzenden der genannten Ausschüsse wurde zunächst ein aus den drei beteiligten Ausschüssen gebildeter Unterausschuß mit der Beratung des Gesetzentwurfs beauftragt. Nach sieben Unteraus-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei Gebr. Scheur, Bonn
Allein-Vertrieb: Dr. Hans Heger, Andernach, Breite Straße 30, und Wiesbaden, Nietzschestraße 1

schußsitzungen konnte den Ausschüssen für Wirtschaftspolitik sowie Wiederaufbau und Wohnungswesen als Ergebnis der ergänzte und umgearbeitete Entwurf vorgelegt werden, der alsdann in drei gemeinsamen Sitzungen in der Zeit vom 13. bis 27. Mai abschließend beraten wurde. Innerhalb der Regierungsparteien wurde über den Entwurf Einigung erzielt, während ihm die sozialdemokratische Fraktion ihre Zustimmung nicht erteilte. In zwei Sitzungen hat sich alsdann der Ausschuß für Rechtswesen und Verfassungsrecht mit dem Entwurf beschäftigt und am 29. 5. 52 dem Vorsitzenden des federführenden Ausschusses mitgeteilt, daß mit Ausnahme von zwei geringfügigen Änderungsvorschlägen keine Erinnerungen gegen den Entwurf erhoben werden.

II.

Wirtschaftliche Motive des Gesetzentwurfs

Den genannten Verordnungen und dem vorliegenden Gesetzentwurf liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Es ist unbestritten, daß die auf den Stopp-Preisen beruhenden Geschäftsraummieten den heutigen Wirtschaftsverhältnissen in keiner Weise mehr entsprechen. Das Mißverhältnis einmal zwischen diesen Mieten und den Lasten und Reparaturkosten des Althausbesitzes, dann aber auch das **Mißverhältnis zwischen den Mieten und den** in den Mieträumen erzielten **Geschäftsgewinnen** und Umsätzen war so erheblich geworden, daß der bisherige Rechtszustand nicht länger aufrechterhalten werden konnte. Deshalb sollte in erster Linie durch Erhöhung der Altbaumieten für Geschäftsräume die Ertragslage des Althausbesitzes verbessert werden. Hiergegen kann nicht eingewendet werden, daß der Althausbesitz im Gegensatz zu vielen anderen Vermögensanlagen die Kriegs- und Nachkriegsereignisse überdauert habe und daß ihm deshalb auch niedrige Mieten zugemutet werden könnten; denn die Tatsache der Erhaltung der Vermögenswerte wird im Rahmen des Lastenausgleichs berücksichtigt. Es ist aber ungerechtfertigt, diesen Umstand dem zufälligen Mieter zugute kommen zu lassen. Weiter hatten durch die frühere Regelung ein Teil der Geschäftsraummieter, nämlich die Mieter von Geschäftsräumen des Althausbesitzes, gegenüber den Mietern neugeschaffener Geschäftsräume eine ungerechtfertigte Vorzugsstellung erlangt. Den Altbaumietern fiel unverdient auf Kosten des Althausbesitzes ein Gewinn in den Schoß; denn die niedrigeren Mietunkosten haben unzweifelhaft keinen Ausdruck in niedrigeren Preisen gefunden. Im Zuge einer auf Herstellung geordneter Marktverhältnisse ausgerichteten Wirtschaftspolitik war es deshalb unerläßlich geworden, die durch die Unterschiede der Geschäftsraummieten im Alt- und Neuhausbesitz entstandene Verschiedenartigkeit der Wettbewerbsbedingungen zu beseitigen und durch die Möglichkeit einer Erhöhung der Altraummieten wieder ein Verhältnis zwischen diesen und den allgemeinen Geschäftsunkosten herbeizuführen, das etwa den zur Zeit der Festlegung der Stopp-Preise maßgeblichen Wirtschaftsverhältnissen entspricht.

Das **Mieterschutzrecht** ist seinem eigentlichen Wesen nach auf Wohnungen und Wohnräume zugeschnitten. Deshalb war der Mieterschutz, der nach dem Mieterschutzgesetz von 1923 zunächst auch auf Geschäftsräume erstreckt war, insoweit landesrechtlich vielfach schon im Jahre 1926 wieder beseitigt worden (insbesondere durch die preußische Verordnung vom 11. 11. 1926, GS. Seite 300). Reichsrechtlich ist der Mieterschutz für Geschäftsräume 1931 völlig aufgehoben worden. Im Zuge der Aufrüstungswirtschaft ist dann im Jahre 1937 zunächst unter preisrechtlichen Gesichtspunkten erneut ein gewisser Kündigungsschutz auch für Geschäftsräume geschaffen worden. Erst nach Kriegsausbruch, durch die Verordnung vom 5. 9. 1939 (RGBl. I Seite 1670), ist der Mieterschutz dann wieder auf Geschäftsräume erstreckt worden. Für gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke ist er erstmalig im Jahre 1940 durch eine Verordnung vom 14. 8. 1940 (RGBl. I Seite 1104) eingeführt worden. Es handelt sich dabei unbestrittenermaßen um rein kriegsbedingte, weitgehend der Lenkung den Kriegswirtschaft dienende Maßnahmen. Es wird nicht verkannt, daß die weiteren Kriegsereignisse mit ihren furchtbaren Zerstörungen deutscher Städte dem Mieterschutz und den Preisbindungen für Geschäftsräume einen anderen und neuen Sinn gegeben haben. Gleichwohl hatten sich nach Ansicht der Bundesregierung die Verhältnisse inzwischen so weit entwickelt, daß die zwangswirtschaftlichen Eingriffe weitgehend abgebaut und der Hausbesitz von diesen Beschränkungen befreit werden konnte. Dabei waren auch noch folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Die Einführung des Mieterschutzes für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke hatte eine **Erstarrung der Besitzverhältnisse** nach einem ganz zufälligen Stand zur Folge. Das hat dazu geführt, daß ohne Rücksicht auf die vertraglich vereinbarte Mietzeit diejenigen, die als Mieter in dem entscheidenden Zeitpunkt die Besitzer waren, eine erheblich stärkere Rechtsstellung erlangt hatten, als sie bei gewöhnlichem Lauf der Dinge gehabt hätten. Auf der anderen Seite standen viele aufstrebende tüchtige Kräfte und der unendlich große Kreis der Flüchtlinge, Vertriebenen und Ausgebombten, die von der Möglichkeit, Mieträume zu erlangen, geradezu ausgeschlossen waren. Es erschien dringend geboten, auch in dieser Hinsicht eine Auflockerung zu schaffen. Außerdem war zu beachten, daß im Gegensatz zu den neugeschaffenen freifinanzierten Wohnräumen, bei denen auf Grund des Ersten Wohnungsbaugesetzes bereits Mieterschutz und Preisbindungen weggefallen waren, für die neugeschaffenen Geschäftsräume unter sonst gleichen Voraussetzungen der Mieterschutz und die Preisbindungen aufrechterhalten worden waren. Diese auffallende Unstimmigkeit, deren Bereinigung wiederholt gefordert worden war, ist nunmehr gleichfalls beseitigt. Nicht

zuletzt sei schließlich noch erwähnt, daß die Beseitigung der Preisbindungen und des Mieterschutzes für Geschäftsräume einen bedeutsamen Schritt zur Wiederherstellung der Rentabilität des Hausbesitzes bedeutet und einen Anreiz zur Belebung der Neubautätigkeit überhaupt gibt.

Die Mehrheit der Ausschüsse hat sich diese Beweggründe und wirtschaftlichen Zielsetzungen zu eigen gemacht. Sie hat es daher in Übereinstimmung mit der Auffassung der Bundesregierung für richtig gehalten, den Schritt zur Wiederherstellung der Vertragsfreiheit — allerdings mit den aus dem 3. Abschnitt sich ergebenden Übergangsmaßnahmen — zu tun. Sie hat mit dieser Entscheidung zugleich die gegenteilige Auffassung der sozialdemokratischen Fraktion abgelehnt, die zwar gleichfalls für eine Auflockerung des Miet- und Mietpreisrechts bezüglich der Geschäftsräume und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke eintrat, diese Auflockerung aber im Rahmen des geltenden Mieterschutz- und Mietpreisrechts verwirklicht wissen wollte.

III.

Aufbau und Inhalt des Entwurfs im allgemeinen

Die Rechtsgültigkeit der auch als „Kleine Mietreform" bezeichneten beiden Verordnungen vom 27. und 29. 11. 1951 ist unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten mit Gründen, die hier keiner Erörterung bedürfen, angegriffen worden. Um die hierdurch entstandene Rechtsunsicherheit zu beseitigen und unfruchtbaren Auseinandersetzungen den Boden zu entziehen, haben die Ausschüsse, ohne zu diesen Fragen Stellung zu nehmen, einer Anregung des Bundesrats folgend, den Inhalt der beiden Verordnungen, soweit er sich auf Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke bezieht, sachlich unverändert in den nunmehr vorliegenden Text des Gesetzentwurfs in Gestalt seiner **beiden ersten Abschnitte** übernommen. Diese beiden Abschnitte sehen nunmehr die **Aufhebung der Preisbindungen und des Mieterschutzes** für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke vor. Sie enthalten weiter die erforderlichen Begriffsbestimmungen und die Abgrenzung des Anwendungsbereichs in den Fällen, in denen Geschäftsräume und Wohnräume den Gegenstand eines einheitlichen Mietverhältnisses bilden. Durch den Einbau dieser Bestimmungen ist zugleich einem mehrfach geäußerten Wunsch entsprochen, der darauf abzielt, die bisher zerstreuten Bestimmungen für Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke in einem einheitlichen Gesetz zusammenzufassen.

Der **3. Abschnitt** des Gesetzes regelt die Voraussetzungen und das Verfahren des **Kündigungswiderrufs** für diejenigen Miet- und Pachtverhältnisse, die **vor dem 1. 12. 1951 begründet** worden sind. Der Zweck dieser Vorschriften ist es, unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung der Kündigungsfreiheit einen billigen Ausgleich der Interessen der Hausbesitzer und der Geschäftsraummieter und -pächter für eine Übergangszeit herbeizuführen, um so Härten, die sich aus der unvermittelten Wiederherstellung der Vertragsfreiheit ergeben hätten, vorzubeugen und den Übergang von einer gebundenen zu einer freien Wirtschaftsform zu erleichtern. Die Mehrheit der Ausschüsse hat sich auch insoweit grundsätzlich der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Lösung angeschlossen. Sie ließ sich dabei von der Erwägung leiten, daß bei grundsätzlicher Bejahung des Privateigentums und der **Wirtschafts- und Vertragsfreiheit** jede mißbräuchliche Ausnutzung dieser Freiheit verhindert werden müsse und daß gerade, wenn auf der einen Seite entscheidende Maßnahmen zur Wiederherstellung dieser Freiheit geschehen, auf der anderen Seite auch die dem Eigentum innewohnenden **sozialen Bindungen** zum Ausdruck kommen müssen. Von dieser grundsätzlichen Einstellung aus sind die einzelnen Bestimmungen des 3. Abschnitts des Gesetzentwurfs zu betrachten. Was die rechtstechnische Regelung dieses 3. Abschnitts betrifft, so knüpft er in seinen materiell-rechtlichen Bestimmungen weitgehend an das Mieterschutzgesetz, in seiner verfahrensrechtlichen Konzeption an das im Arbeitsrecht bewährte System des Kündigungswiderrufs an. In Abwandlung der ursprünglichen Regierungsvorlage haben sich die Ausschüsse der vom Bundesrat vertretenen und auch von der Bundesregierung gebilligten Auffassung angeschlossen, daß zweckmäßig nicht in jedem Falle der Mieter zur Erhebung einer Kündigungswiderrufsklage gezwungen werden solle, sondern daß dem Mieter der Anspruch auf Widerruf der Kündigung als ein Gegenrecht gegen den Räumungsanspruch des Vermieters gegeben werden solle, das in einem Räumungsprozeß dem Vermieter einredeweise entgegengehalten werden kann. Diesen Gedankengängen entspricht die verfahrensrechtliche Ausgestaltung des vorliegenden Entwurfs. Mit dieser Regelung hat die Mehrheit der Ausschüsse die andersartige Konzeption der sozialdemokratischen Fraktion abgelehnt, die für eine Auflockerung des geltenden Mietrechts unter grundsätzlicher Aufrecherhaltung der Preisbindungen und des Mieterschutzes für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke eingetreten ist. Ungeachtet dieser mehr rechtssystematischen als praktischen Unterscheidung haben sich in sachlichen Fragen grundlegende Unterschiede zwischen der in dem Gesetzentwurf niedergelegten Auffassung der Regierungsparteien und der Auffassung der Opposition nicht ergeben.

Angesichts der vielfach sehr verwickelten wirtschaftlichen Verhältnisse, die sich im heutigen Mietrecht, insbesondere auch durch Baukostenzuschüsse, ergeben haben, haben es die Ausschüsse auch — dem Vorschlag der Regierungsvorlage folgend — für richtig gehalten, sich nicht mit Generalklauseln zu begnügen, sondern eine größere Anzahl ins einzelne gehender Vorschriften zu

schaffen. Gegen diese Art der Behandlung des Stoffes ist eingewendet worden, daß sie zu einer unerfreulichen Kasuistik führe und das Verständnis des Entwurfs im ganzen erschwere. Gegenüber diesen Bedenken hat sich die Mehrheit der Ausschüsse auf den Standpunkt gestellt, daß die Regelung gewisser typischer Lebensverhältnisse (insbesondere Eigenbedarf, Förderung der Wiederaufbautätigkeit, Behandlung der Baukostenzuschüsse) nicht nur zweckmäßig, sondern unerläßlich sei, um nach Möglichkeit Streitigkeiten nicht erst aufkommen zu lassen und im Falle von Streitigkeiten der Entscheidung hinreichend klare Grundlagen zu geben.

Von besonderer Bedeutung ist für den Gesetzentwurf die Regelung der **Mietpreisfrage.** Der Gesetzentwurf sieht seine Aufgabe darin, unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung der Preisfreiheit ungerechtfertigten Preissteigerungen entgegenzuwirken und diejenigen Mieter und Pächter, deren Miet- und Pachtverhältnisse **vor dem 1. 12. 1951 begründet** worden sind, vor einer Ausnutzung einer etwa örtlich noch bestehenden Mangellage und vor übertriebenen Mietpreisforderungen zu schützen. Als obere Grenze für eine Mietpreiserhöhung bei solchen Miet- und Pachtverhältnissen sieht der Entwurf die ortsübliche Miete für vergleichbare Objekte vor. Soweit die Feststellung dieser ortsüblichen Miete, was namentlich in der Übergangszeit nicht selten zutreffen wird, erheblichen Schwierigkeiten begegnet, tritt an die Stelle der ortsüblichen Miete eine nach näher festzusetzenden Grundsätzen zu bestimmende Kostenmiete. Eine Einschaltung der Preisbehörden in die Mietpreisbildung ist nicht vorgesehen. Streitigkeiten über die angemessene Miete werden nach dem Gesetzentwurf durch die ordentlichen Gerichte entschieden; einer Vorschaltung der auf freiwilliger Grundlage gebildeten Schiedsstellen setzt der Entwurf Hindernisse nicht entgegen.

Der **4. Abschnitt** des Gesetzes endlich enthält die erforderlichen **Übergangs- und Schlußvorschriften.** Er geht von der Tatsache aus, daß schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in einer großen Zahl von Fällen Kündigungen auf Grund des § 52 b des Mieterschutzgesetzes zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mieterschutzes erfolgt sind und daß bereits eine Anzahl von gerichtlichen Urteilen vorliegt, in denen Mieter auf Grund der erwähnten Vorschrift des Mieterschutzgesetzes zur Räumung zum 1. 7. 1952 verurteilt worden sind. Der Entwurf schließt sich dabei teilweise an die entsprechenden Vorschriften des Mieterschutzgesetzes (§§ 52 b, 52 c) an. Er gewährt im übrigen auch denjenigen Mietern den Schutz des Gesetzes, die, wie es in einigen Fällen geschehen ist, rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden sind. Er enthält im übrigen in seinen §§ 28 und 29 Vorschriften, die der Überleitung von Preis- und sonstigen Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind, auf die durch dieses Gesetz geschaffene Rechtslage dienen.

IV.

Erläuterung des Entwurfs im einzelnen

Zur Erläuterung der einzelnen Bestimmungen des Entwurfs ist folgendes auszuführen:

Der **erste Abschnitt** enthält die Vorschriften über die **preisrechtliche Freigabe der Mieten** für Geschäftsräume und gewerblich genutzte Grundstücke und regelt einige damit in Zusammenhang stehende Fragen in Übereinstimmung mit dem V. Abschnitt der VO PR 71/51.

Zu § 1:

§ 1 entspricht dem § 13 der Verordnung PR 71/51. Die hier vorgesehene Rückwirkung auf den 1. 12. 1951 hat lediglich die Bedeutung klarzustellen, daß seit dem 1. 12. 1951 neu abgeschlossene Miet- und Pachtverträge entsprechend der durch die Verordnung PR 71/51 geschaffenen Rechtslage von Anfang an nicht mehr unter Preisbindungen stehen. Für die vor dem 1. 12. 1951 begründeten Miet- und Pachtverhältnisse regeln sich die Folgen der Preisfreigabe nach dem 3. Abschnitt und den Übergangsbestimmungen (insbesondere §§ 28, 29).

Zu § 2:

Die Absätze 1 und 2 bestimmen, welche Räume als **„Geschäftsräume“** für die Anwendung des Gesetzes in Betracht kommen. Diese Bestimmungen stimmen sachlich mit denen der Verordnungen vom 27. und 29. 11. 1951 überein und knüpfen an die frühere Rechtsprechung zum Mieterschutzrecht und an das Mietpreisrecht an. Geschäftsräume sind nach der Begriffsbestimmung des Absatzes 1 Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf die Dauer anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken dienen. Daraus folgt, daß Geschäftsräume, die für Wohnzwecke benutzt werden, nicht unter die Regelung des Gesetzes fallen; für sie sind weiterhin die für Wohnräume geltenden Vorschriften anzuwenden. Die Absätze 2 und 3 regeln den Fall, daß eine Wohnung zu anderen als Wohnzwecken (z. B. gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken) verwendet wird, und zwar in folgendem Sinne: Eine solche Wohnung wird bei Anwendung des Gesetzes Geschäftsräumen dann gleichgestellt, wenn sie zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche für andere als Wohnzwecke verwendet wird; insbesondere werden also auch Wohnungen, die ganz zweckentfremdet sind und zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken benutzt werden, bei Anwendung des Gesetzes als Geschäftsräume behandelt. Für den Fall, daß eine Wohnung zwar hiernach als Geschäftsraum zu behandeln ist, aber teilweise auch zu Wohnzwecken benutzt wird, gibt § 12, soweit es sich um vor dem 1. 12. 1951 begründete Mietverhältnisse handelt, weitgehende Schutzvorschriften. Der Fall, daß eine Wohnung zu weniger als der

Hälfte ihrer Wohnfläche anderen als Wohnzwecken dient, wird durch Abs. 3 geregelt. Hiernach bleiben zum Schutz des Mieters die Mietpreisbindungen und, wie sich aus § 5 Abs. 3 ergibt, der Mieterschutz aufrechterhalten; der Vermieter kann aber für die zu Geschäftszwecken genutzten Räume einen Zuschlag erheben.

Zu § 3:

§ 3 regelt den Fall, daß **Wohnräume und Geschäftsräume** im Sinne des § 2 Abs. 1 den **Gegenstand eines einheitlichen Mietverhältnisses** bilden. Auch hier bleiben Mietpreisbindungen und Mieterschutz grundsätzlich aufrechterhalten, es sei denn, daß der Mietwert der Wohnräume weniger als 1/3 des gesamten Mietwerts der vermieteten Räume beträgt. Dabei ist in Ergänzung der früheren Bestimmungen zur Klarstellung bestimmt, daß eine nach dem 1. 12. 1951 eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts bei den vor diesem Zeitpunkt begründeten Mietverhältnissen außer Betracht bleibt. Die Frage der Mieterhöhung bei Fortbestehen der Preisbindungen ist für den geschäftlich genutzten Teil in den Absätzen 3 und 4 in dem gleichen Sinne geregelt, wie dies in den allgemeinen Ausführungen bereits als Grundgedanke des Entwurfs festgehalten ist (grundsätzlich ortsübliche Miete, hilfsweise Kostenmiete).

Zu § 4:

§ 4 überträgt die Vorschriften der §§ 1 bis 3 auch auf Pachtverhältnisse.

Der **Zweite Abschnitt** betrifft die **Aufhebung des Mieterschutzes.** Er ersetzt in § 5 den § 2 der VO vom 27. 11. 1951 und enthält in den §§ 6 und 7 Vorschriften, die für alle Mietverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke ohne Rücksicht darauf gelten, ob sie vor oder nach dem 1. 12. 1951 begründet worden sind.

Zu § 5:

§ 5 entspricht dem § 2 der VO vom 27. 11. 1951 und nimmt die Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im gleichen Umfang vom Mieterschutz aus, wie dies durch §§ 2, 3 hinsichtlich der Preisbindungen geschehen ist.

Diese **Befreiung vom Mieterschutz** beseitigt lediglich die bisher durch das Mieterschutzgesetz geschaffenen Beschränkungen; sie läßt aber, wie zur Klarstellung hervorzuheben ist, Vereinbarungen über Mietzeit und Kündigungsmöglichkeiten unberührt. Sie schafft also nicht etwa Kündigungsmöglichkeiten, die nach den Vereinbarungen der Beteiligten nicht bestehen.

Zu §§ 6 und 7:

Während nach § 52 e MSchG in einer durch ihre fast undurchsichtigen Verweisungen außerordentlich schwer verständlichen Weise eine große Anzahl von Vorschriften des Mieterschutzgesetzes auf Miet- und Pachtverhältnisse, die durch eine Verordnung auf Grund der §§ 52 und 53 MSchG vom Mieterschutz ausgenommein sind, anwendbar bleiben, haben sich die Ausschüsse abweichend von der Regierungsvorlage dahin entschieden, von diesen Vorschriften nur die wichtigsten und für Geschäftsräume praktisch bedeutsamsten Schutzvorschriften in das Gesetz zu übernehmen. Dies geschieht durch § 6 hinsichtlich der Frage der **Kündigungsfristen** und durch § 7 hinsichtlich der Frage der **Räumungsfristen** und der vorläufigen Vollstreckbarkeit. Im übrigen sind auf die Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke die allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen und Verfahrensrechts anzuwenden. Damit ist auch in dieser Hinsicht ein erheblicher Schritt zur Wiederherstellung der Vertragsfreiheit und zur Rechtsvereinfachung getan. Dabei gingen die Ausschüsse davon aus, daß es nicht angebracht ist, auf sozialen Erwägungen beruhende Beschränkungen, die auf dem Gebiet der Wohnungsmiete notwendig und gerechtfertigt sind, auf die Geschäftsraummiete zu übertragen.

Der **3. Abschnitt** enthält die oben bereits erwähnten Vorschriften über den **Kündigungswiderruf** zum Schutz derjenigen Mieter und Pächter, deren Miet- und Pachtverhältnisse vor dem 1. 12. 1951 begründet worden sind. Er regelt in seinen §§ 8 bis 20 die Miet verhältnisse, erklärt in § 21 diese Vorschriften mit geringen Abweichungen auch auf Pacht verhältnisse für anwendbar und bestimmt in § 22 den zeitlichen Anwendungsbereich.

Zu § 8:

§ 8 enthält die **grundlegende Vorschrift.** Er stellt als Grundsatz auf, daß der Mieter in den durch die Freigabe betroffenen Fällen von dem Vermieter den Widerruf der Kündigung verlangen kann, wenn

a) die Kündigung dem Mieter erhebliche wirtschaftliche Nachteile oder, soweit die Räume öffentlichen Zwecken dienen, eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich bringt, und wenn
b) dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden kann.

Diese generalklauselartige Bestimmung erhält durch die §§ 9 bis 12 näheren Inhalt. Im einzelnen ist zur Erläuterung des § 8 noch folgendes auszuführen:

Die Ausschüsse haben sich in Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage dahin entschieden, daß **„erhebliche wirtschaftliche Nachteile“** die notwendige, aber auch erforderliche **Voraussetzung für**

den Anspruch auf Widerruf der Kündigung darstellen. Die Ausschüsse haben sich damit auf den Standpunkt gestellt, daß weder jeder geringfügige Nachteil den Anspruch auf Widerruf der Kündigung begründen kann noch etwa die für den Mieter entstehenden Nachteile nur dann beachtlich sein könnten, wenn sie geradezu zu einer Existenzvernichtung führen müßten. Als erheblicher wirtschaftlicher Nachteil wird insbesondere der Umstand anzusehen sein, daß bei Verlegung der Geschäftsräume der Verlust eines erheblichen Teils der bisherigen Kundschaft zu besorgen ist.

Auch ohne Entstehung wirtschaftlicher Nachteile ist der Anspruch auf Widerruf der Kündigung dann begründet, wenn die Mieträume öffentlichen Zwecken dienen und die **Kündigung eine Gefährdung öffentlicher Belange** mit sich bringt. Die Anwendung dieser Vorschrift auf die zu staatlichen, gemeindlichen oder sonstigen behördlichen Zwecken gemieteten Räume ist klar (z. B. Posträume). Die Ausschüsse haben sich andererseits gegen eine zu weit gehende Ausdehnung des Schutzes gewendet und es ausdrücklich abgelehnt, den Schutz der Vorschrift allen Mietverhältnissen über Räume zu gewähren, die zwar nicht öffentlichen Zwecken, aber öffentlichen Aufgaben dienen. Der Begriff der öffentlichen Zwecke ist im bisherigen Mietrecht in § 32 MSchG verwendet und bezieht sich dort nur auf Gebäude, die im Eigentum oder in der Verwaltung des Bundes oder eines Landes stehen. Dies schließt nicht aus, daß er im Zusammenhang mit dem § 8 des vorliegenden Gesetzes auch dann angewendet werden kann, wenn es sich um Räume handelt, die nicht an die öffentliche Hand, sondern an gemeinnützige, der Öffentlichkeit dienende Privatorganisationen vermietet sind (z. B. Arbeiterwohlfahrt, Caritas, Deutsches Rotes Kreuz und Innere Mission).

Aus der Fassung des Halbsatzes 2 des 1. Absatzes ergibt sich, daß der Vermieter die Beweislast trägt, wenn er gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Widerruf der Kündigung die Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses geltend macht.

Abs. 2 entspricht dem § 1 Abs. 4 MSchG und ist wie dieser auf andere Fälle des Eintritts in ein Mietverhältnis entsprechend anzuwenden.

Zu § 9:

§ 9 regelt im einzelnen eine Reihe von Tatbeständen, in denen der Vermieter **die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen** kann. Die Aufzählung dieser Tatbestände ist, wie sich aus dem Wort „insbesondere" ergibt, nicht abschließend. Vielmehr entspricht es der durch das Gesetz angestrebten Lockerung und Elastizität, daß dem Vermieter auch die Berufung auf besondere Umstände des Einzelfalles offengehalten wird. Im einzelnen ist folgendes auszuführen.

1. Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn er zur **Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt** ist. Die Gründe für eine solche Kündigung ergeben sich aus den §§ 553, 554 BGB und den etwaigen Vereinbarungen der Vertragsteile.

2. Besonders eingehend wurde in den Ausschüssen die Frage erörtert, unter welchen Voraussetzungen ein **Eigenbedarf** des Vermieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar macht. Die Ausschüsse haben sich in dieser Frage dahin entschieden, daß abweichend von der Regierungsvorlage auch unter den Voraussetzungen dieses Gesetzes an einer Interessenabwägung, wie sie in § 4 MSchG vorgesehen ist, festgehalten werden müsse. Sie haben allerdings über § 4 MSchG hinaus dem Eigenbedarf des Vermieters den Eigenbedarf seines Ehegatten oder eines Verwandten gerader Linie gleichgestellt. Zur Klarstellung ist durch einen von den Ausschüssen beschlossenen Zusatz ausgesprochen, daß ein Eigenbedarf nicht geltend gemacht werden kann, wenn dem Mieter in den bisher von ihm innegehabten Räumen in seinem Geschäftszweig eine unzumutbare Konkurrenz gemacht und der vom Mieter geschaffene Geschäftswert (good will) ausgenützt werden soll.

3. Abs. 1 Nr. 3 erleichtert den **Wiederaufbau** oder die Wiederherstellung eines zerstörten oder beschädigten Grundstücks.

4. Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit den Absätzen 2 bis 4 regelt die **Mietpreisfrage.** Anknüpfend an § 3 a MSchG ist vorgesehen, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, wenn der Vermieter bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die bisherige Miete erzielen könnte und der Mieter sich weigert, in eine angemessene Mieterhöhung einzuwilligen. Als angemessen ist eine Mieterhöhung in Abs. 2 dann bezeichnet, wenn und soweit die von dem Vermieter geforderte Miete die ortsübliche Miete für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage, wie sie sich nach Wegfall der Preisbindungen bildet, nicht übersteigt. Wenn die Feststellung einer ortsüblichen Miete erhebliche Schwierigkeiten bereitet, so tritt an die Stelle der ortsüblichen Miete die Kostenmiete, die sich aus der in § 3 Abs. 4 vorgesehenen Verordnung ergibt. Durch Abs. 4 schließlich ist klargestellt, daß der Mieter, wenn er sich den Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses erhalten will, nicht jede etwa im Wettbewerb gebotene, über die vorgenannten Mietsätze hinausgehende Miete anzubieten genötigt ist.

Zu § 10:

§ 10 spricht aus, daß der Mieter sich auf **wirtschaftliche Nachteile** im Sinne des § 8 Abs. 1 in zwei Fällen **nicht berufen** kann, nämlich:

a) bei Vorhandensein einer wirtschaftlich im wesentlichen gleichwertigen **Ausweichmöglichkeit.** Dabei wird zu berücksichtigen sein, daß bei gewissen Geschäftszweigen die Kundschaft nur innerhalb eines örtlich stark begrenzten Bereichs erhalten bleiben kann,

b) wenn der Vermieter den Mieter **angemessen entschädigt.** Dies ist nicht so zu verstehen, als ob der Vermieter in jedem Falle dem Mieter eine Entschädigung leisten müßte; vielmehr ist damit nur gesagt, daß der Mieter, wenn der Vermieter ihn entschädigt, keinen Anspruch auf Widerruf der Kündigung hat. Diese Möglichkeit, den Widerruf der Kündigung abzuwenden, muß aber naturgemäß bei Gefährdung öffentlicher Belange ausscheiden.

Die Ausschüsse haben sich dafür entschieden, die in der Regierungsvorlage enthaltene Bestimmung, daß Umzugskosten nicht als wirtschaftliche Nachteile im Sinne des § 8 Abs. 1 anzusehen sind, zu streichen. Durch diese Streichung sollte nicht zum Ausdruck gebracht werden, daß nunmehr in jedem Falle der Umstand, daß Umzugskosten entstehen, schon zur Begründung eines Anspruchs auf Widerruf der Kündigung ausreichen sollte. Es sollte aber dadurch die Möglichkeit eröffnet werden, in besonderen Fällen auch etwa entstehende Umzugskosten zu berücksichtigen.

Zu § 11:

§ 11 regelt für die vor dem 1. 12. 1951 begründeten Mietverhältnisse den wichtigen Fall, daß der Mieter einen **Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Mieträume** erbracht hat. Über das Mieterschutzgesetz hinaus, das diesen Fall nicht berücksichtigt, ist in diesem Falle der Schutz des Mieters verstärkt, indem dem Vermieter die Berufung auf Eigenbedarf schlechthin abgeschnitten ist. Abs. 2 regelt näher die Voraussetzungen, unter denen ein Beitrag als erheblich anzusehen ist; Abs. 3 ermöglicht eine angemessene Berücksichtigung des vom Mieter geleisteten Beitrags bei der Bemessung der Miethöhe. Angesichts der Vielgestaltigkeit der möglichen wirtschaftlichen Verhältnisse und Rechtsbeziehungen ist in diesen Bestimmungen von starren Vorschriften abgesehen. Die Möglichkeit einer ergänzenden Regelung im Verordnungswege ist durch den auf Grund der Beschlüsse der Ausschüsse eingefügten letzten Satz des Abs. 3 eröffnet. Auf die ergänzenden Bestimmungen des § 18 wird verwiesen.

Zu § 12:

§ 12 betrifft **die vor dem 1.12.1951 begründeten Mietverhältnisse**, die sich **gleichzeitig auf Wohnräume und Geschäftsräume** beziehen und bei denen nicht schon nach den Bestimmungen des 1. und 2. Abschnitts Mieterschutz und Preisbindungen aufrechterhalten werden. § 12 stellt in diesen Fällen die Mieter im Hinblick auf den Mieterschutz im wesentlichen nicht anders, als sie nach dem Mieterschutzgesetz gestanden hatten. Ein Unterschied ergibt sich nur insofern, als für das Mietverhältnis im ganzen nicht die bisherigen Preisvorschriften, sondern die sich aus § 9 Abs. 2 bis 4 ergebende Miete maßgeblich ist. Abs. 2 macht die selbstverständliche Ausnahme für den Fall, daß der Mieter die Möglichkeit hat, sich bezüglich der Wohnräume unter zumutbaren Bedingungen einen angemessenen Ersatz zu verschaffen. In diesem Falle richtet sich die Rechtsstellung des Mieters nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 8 ff.

Zu §§ 13, 14:

Die §§ 13, 14 regeln gewisse formale Voraussetzungen für die **Geltendmachung des Anspruchs auf Widerruf der Kündigung.** In grundsätzlicher Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage, wie sie sich auf Grund der Änderungsvorschläge des Bundesrats ergeben hat, wenn auch im einzelnen mit gewissen sachlichen Abweichungen, waren die Ausschüsse der Auffassung, daß es zweckmäßig ist, die Geltendmachung des Anspruchs auf Widerruf der Kündigung nicht unbegrenzt zuzulassen. Deshalb ist in § 13 bestimmt, daß der Mieter den Anspruch auf Widerruf der Kündigung verliert, wenn er ihr nicht schriftlich widerspricht, und zwar innerhalb eines Monats seit Zugang einer schriftlichen Belehrung des Vermieters über Form und Frist eines solchen Widerspruchs. Diese Belehrung des Vermieters kann mit der Kündigung verbunden werden. Sie kann auch erst nach der Kündigung erfolgen. Im Gegensatz zu dieser Belehrung ist für die Kündigung selbst die Schriftform nicht vorgeschrieben. Eine Belehrung über die Möglichkeit des Widerspruchs haben die Ausschüsse in Übereinstimmung mit der Bundesregierung für notwendig und zweckmäßig und auch dem Vermieter zumutbar erachtet. Dabei war insbesondere die Erwägung maßgebend, daß der Verlust des Anspruchs auf Widerruf der Kündigung für den Mieter einen endgültigen Rechtsverlust bedeutet und daß deshalb der Lauf der Frist nicht an eine ohne Belehrung erfolgende Kündigung geknüpft werden kann. Versäumt der Vermieter die Belehrung, so läßt dies die Wirksamkeit der Kündigung unberührt; es hat lediglich zur Folge, daß der Mieter mit seinem Anspruch auf Widerruf der Kündigung nicht ausgeschlossen werden kann.

§ 14 gibt dem Mieter die Möglichkeit, den **Widerspruch** innerhalb gewisser Fristen **nachzuholen,** wenn er ohne eigenes Verschulden an der rechtzeitigen Erklärung gehindert war.

Zu §§ 15, 16:

§ 15 regelt die **Rechtsfolgen,** die sich aus dem Anspruch auf Widerruf der Kündigung ergeben.

Abs. 1 stellt klar, daß der Mieter diesen Anspruch im Wege der Einrede geltend machen kann. Der Mieter kann also die ihm auf Grund der Kündigung obliegenden Leistungen, insbesondere die Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes, verweigern, wenn er einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung hat. Ist der Anspruch auf Widerruf der Kündigung begründet, so gilt nach Absatz 2 die Kündigung als nicht erfolgt.

Über den Anspruch des Mieters auf Widerruf der Kündigung kann, wie § 16 Abs. 1 klarstellt, in

dem Verfahren entschieden werden, in dem der Vermieter Ansprüche auf Grund der Kündigung geltend macht und der Mieter sich auf die ihm nach § 15 Abs. 1 zustehende Einrede beruft. Der Mieter ist also nach der Regelung des Entwurfs nicht gezwungen, seinerseits im Klagewege vorzugehen. Er kann vielmehr eine Räumungsklage des Vermieters abwarten und, sofern er sich seinen Gegenanspruch gemäß § 13 erhalten hat, diesen einredeweise im Rahmen des Räumungsprozesses geltend machen. Ist der Anspruch auf Widerruf der Kündigung begründet, so wird die Räumungsklage abgewiesen.

Der Mieter kann aber auch den Anspruch auf Widerruf der Kündigung im Wege der Klage geltend machen (§ 16 Abs. 1 Satz 2).

Widerruft der Vermieter die Kündigung oder wird er rechtskräftig zum Widerruf verurteilt oder wird eine Räumungsklage auf Grund der Einrede nach § 15 Abs. 1 rechtskräftig abgewiesen, so gilt, wie in § 15 Abs. 2 ausgesprochen ist, die Kündigung als nicht erfolgt. Soweit der Streit der Beteiligten um die Miethöhe gegangen ist, tritt in den erwähnten Fällen nach § 15 Abs. 3 an die Stelle der bisherigen Miete die erhöhte Miete.

§ 16 regelt in seinen Absätzen 2 bis 5 die **verfahrensrechtlichen Besonderheiten,** die sich aus der geschilderten Rechtslage ergeben. Dabei ist das Verfahren hinsichtlich der Zuständigkeit, hinsichtlich der Wertberechnung, Kostenfrage und hinsichtlich der Vertretung der Parteien weitgehend an das Mieterschutzgesetz angeschlossen. Insbesondere ist bei solchen Streitigkeiten eine Vertretung durch die Hausbesitzer- und Mieterorganisationen gestattet.

Zu § 17:

§ 17 regelt **prozessuale Besonderheiten des Urteils.** Er läßt zu, daß in dem Urteil, durch das der Vermieter zum Widerruf der Kündigung verurteilt wird oder durch das die Klage auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes im Hinblick auf das Gegenrecht des Mieters abgewiesen wird, die geschuldete Miete festgestellt wird. Eine solche Feststellung hat nach Abs. 2 zur Folge, daß im Falle einer neuen Kündigung des Vermieters eine abweichende Miete nur festgestellt werden kann, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Diese Vorschrift soll verhindern, daß Kündigungen lediglich zum Zwecke der Mieterhöhung wiederholt werden. Sie schließt aber im übrigen die Wiederholung einer Kündigung nicht aus.

Zu § 18:

§ 18 enthält besondere Vorschriften für den Fall, daß der Mieter einen **erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume** geleistet hat. In diesem Falle kann in dem Urteil eine Kündigung des Vermieters für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden; dabei sind alle Umstände, insbesondere die Höhe des Beitrags, der Billigkeit entsprechend zu berücksichtigen.

Zu § 19:

§ 19 regelt die Voraussetzungen einer **Berufung** gegen die erstinstanzlichen Urteile.

Zu § 20:

§ 20 regelt den Fall, daß ein **Mietverhältnis auf bestimmte Zeit** eingegangen ist. Nach der allgemeinen Regelung des § 568 BGB wäre in diesem Falle der Vermieter nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses genötigt. Damit wäre der Anschluß an § 8 des Entwurfs, der eine Kündigung des Mietverhältnisses voraussetzt, verhindert. Aus diesem Grunde bestimmt § 20, daß der Vermieter auch Mietverhältnisse dieser Art kündigen muß, wenn er ihre Beendigung herbeiführen will.

Zu § 21:

§ 21 Abs. 1 überträgt mit einer aus prozessualen Gründen sich ergebenden Abweichung die Vorschriften für Mietverhältnisse auch auf **Pachtverhältnisse.** Lediglich hinsichtlich der Zuständigkeit ist dem Umstand Rechnung getragen, daß für Streitigkeiten über Pachtverhältnisse die Amtsgerichte nicht wie bei Mietverhältnissen ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes zuständig sind.

Abs. 2 betrifft den Fall der sogenannten **Unternehmenspacht.** Dieser Fall, der unter der Geltung des Mieterschutzgesetzes wiederholt in Rechtsprechung und Schrifttum erörtert worden ist, ist dahin geregelt, daß im Falle der Unternehmenspacht der Anspruch auf Widerruf der Kündigung schlechthin ausgeschlossen ist, es sei denn, daß der Nutzungswert der Räume oder Grundstücke den Nutzungswert der sonst überlassenen Sachen und Rechte erheblich übersteigt. Die Ausschüsse haben in dieser Frage den Schutz des Pächters eines Unternehmens gegenüber den Vorschlägen der Regierungsvorlage erweitert, die einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung nur gewähren wollte, wenn die Überlassung des Unternehmens im Verhältnis zur Überlassung der Räume oder Grundstücke nebensächlich ist.

Zu § 22:

§ 22 bringt den **Übergangscharakter,** der der Regelung des 3. Abschnitts des Entwurfs zukommt, zum Ausdruck und begrenzt den Anwendungszeitraum bis zum 31. 12. 1954.

Der **4. Abschnitt** enthält die **Schluß- und Übergangsvorschriften.**

Zu § 23:

In § 23 wird das **Inkrafttreten** des Gesetzes und das Außerkrafttreten der ihm entsprechenden Vorschriften der beiden Verordnungen vom 27. und 29. 11. 1951 bestimmt.

Zu §§ 24 bis 26:

Die §§ 24 und 26 regeln die **Rechtsfolgen,** die sich daraus ergeben, daß bereits vor dem 1. 7. 1952 Kündigungen zu diesem Zeitpunkt nach § 52 b MSchG zulässig waren. Dabei sind durch die gesetzlichen Vorschriften die Zweifel ausgeräumt, die sich aus den Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit der Verordnungen vom 27. und 29. 11. 1951 allenfalls ergeben konnten. § 26 insbesondere stellt klar, daß der Schutz dieses Gesetzes auch solchen Mietern zugute kommt, die vor seinem Inkrafttreten bereits rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden sind. Dabei ist durch die Absätze 3 bis 5 des § 26 insbesondere Vorsorge dafür getroffen, daß unbillige Kostenfolgen vermieden werden.

Zu § 27:

§ 27 entspricht dem § 52 c des Mieterschutzgesetzes.

Zu § 28:

Die Vorschrift des § 28 trägt dem Umstand Rechnung, daß nach dem 1. 12. 1951 bis zum Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes in zahlreichen Fällen **bereits die Kündigung** von Miet- und Pachtverhältnissen **ausgesprochen** und Vereinbarungen zur Neuregelung der Rechtsbeziehungen getroffen worden sind. Da hierbei möglicherweise die Rechtslage, wie sie sich aus dem vorliegenden Gesetz ergibt, nicht zutreffend berücksichtigt worden ist und in solche Vereinbarungen außer der Frage der Miethöhe auch viele andere Fragen einbezogen sein können, erachteten die Ausschüsse es für notwendig, schlechthin den beiden Vertragsteilen die rechtliche Möglichkeit zu einem Rücktritt von diesen Vereinbarungen einzuräumen. Als Frist, innerhalb deren der Rücktritt erklärt werden muß, ist eine Frist von 3 Monaten seit dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgesehen.

Zu § 29:

Die Vorschrift, daß die Preisbindungen mit Wirkung vom 1. 12. 1951 wegfallen, kann zu Zweifeln in den Fällen führen, in denen vor dem 1. 12. 1951 **Vereinbarungen über die Miete oder Pacht** getroffen worden sind, die gegen die Preisvorschriften verstießen. In solchen Fällen war unter der Geltung der Preisvorschriften klar, daß sich die Verpflichtung des Mieters oder Pächters auf die preisrechtlich zulässige Miete oder Pacht beschränkte. Es haben sich jedoch Zweifel darüber ergeben, ob nach dem Wegfall der Preisbindungen der Mieter oder Pächter nunmehr zur Zahlung der vereinbarten Miete oder Pacht verpflichtet ist. Diese Frage wird in § 29 dahin entschieden, daß grundsätzlich die Vereinbarungen der Beteiligten maßgebend sind, daß aber während der Geltungsdauer des 3. Abschnittes keine höhere Miete oder Pacht zu bezahlen ist, als sie sich aus § 9 Abs. 2 oder 3 des Gesetzentwurfs ergibt.

Bonn, den 31. Mai 1952

Lücke

Berichterstatter

2. Antrag des Ausschusses:

Der Bundestag wolle beschließen,
dem Gesetzentwurf in der nachstehenden Fassung zuzustimmen.

Bonn, den 31. Mai 1952

Der Ausschuß für Wiederaufbau und Wohnungswesen

Lücke

Vorsitzender und Berichterstatter

Entwurf eines Gesetzes

zur Regelung der Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke (Geschäftsraummietengesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Erster Abschnitt

Freigabe der Mieten für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke

§ 1

Die Vermietung von Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstükken unterliegt vorbehaltlich des § 3 mit Wirkung vom 1. Dezember 1951 nicht mehr den Preisvorschriften.

§ 2

(1) Geschäftsräume im Sinne dieses Gesetzes sind Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf die Dauer anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken dienen.

(2) Wohnungen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnfläche anderen als Wohnzwecken dient, stehen bei Anwendung dieses Gesetzes Geschäftsräumen gleich. Das gleiche gilt für selbständig vermietete Teile von Wohnungen.

(3) Wird nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung, die den Preisvorschriften unterliegt, zu anderen als Wohnzwecken benutzt, so darf zu der für Wohnraum zulässigen Miete ein Zuschlag erhoben werden, der der wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters entspricht. Das Nähere bestimmt der Bundesminister für Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau auf Grund des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBl. S. 27) in seiner jeweils geltenden Fassung durch Rechtsverordnung. Die Vorschriften des § 3 Abs. 2 Nr. 4 und des § 11 Abs. 3 Nr. 4 der Mietenverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759) bleiben unberührt.

§ 3

(1) Auf Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, sind die Preisvorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Wohnräume den Preisvorschriften unterliegen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Wohnräume weniger als ein Drittel des gesamten Mietwerts der vermieteten Räume beträgt; in diesem Falle sind auch auf die Wohnräume die Preisvorschriften nicht anzuwenden. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts außer Betracht.

(2) Sind gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet, so gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Soweit nach den Absätzen 1 und 2 auf Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke die Preisvorschriften anzuwenden sind, ist durch die Preisbehörde eine Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Miete für Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke gleicher Art und Lage zuzulassen.

(4) Sofern die Feststellung der ortsüblichen Miete im Sinne des Absatzes 3 erheblichen Schwierigkeiten begegnet, tritt an die Stelle der ortsüblichen Miete die Miete, die sich auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Kapital- und Bewirtschaftungskosten und der sinngemäß anzuwendenden Grundsätze der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) ergibt. Das Nähere bestimmt der Bundesminister für Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau durch Rechtsverordnung auf Grund des Preisgesetzes.

§ 4

Die Vorschriften der §§ 1 bis 3 finden auf Pachtverhältnisse entsprechende Anwendung.

Zweiter Abschnitt

Aufhebung des Mieterschutzes

§ 5

(1) Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume (§ 2 Abs. 1 und 2) und über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke werden vom Mieterschutz ausgenommen.

(2) Für Miet- und Pachtverhältnisse, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, gilt Absatz 1 erst mit Wirkung vom 1. Juli 1952.

(3) Auf Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, ist Absatz 1 nicht anzuwenden, wenn die Wohnräume unter Mieterschutz stehen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Wohnräume weniger als ein Drittel des gesamten Mietwerts der vermieteten Räume beträgt; in diesem Falle sind die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes auch insoweit nicht anzuwenden, als das Miet- oder Pachtverhältnis sich auf die Wohnräume bezieht. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts außer Betracht.

(4) Sind gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet, so gilt Absatz 3 entsprechend.

§ 6

Ein Mietverhältnis, das nach § 5 vom Mieterschutz ausgenommen ist, kann, sofern der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres gekündigt werden; die Kündigung hat spätestens am dritten Werktage des Vierteljahres zu erfolgen. Auf die Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist können sich die Parteien nicht berufen.

§ 7

(1) In dem Urteil, durch das auf Räumung oder Zurückgabe von Geschäftsräumen oder gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken erkannt wird, kann dem Mieter oder Pächter auf seinen Antrag eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewährt werden; der Antrag kann nur bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung gestellt werden, auf die das Urteil ergeht. Ist der Antrag in dem Urteil übergangen, so ist das Urteil zu ergänzen; auf das Verfahren finden die Vorschriften des § 319 Abs. 2, 3 der Zivilprozeßordnung entsprechende Anwendung.

(2) Ein Urteil, durch das auf Räumung oder Zurückgabe von Geschäftsräumen oder gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken erkannt wird, darf nur für vorläufig vollstreckbar erklärt werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die Aussetzung der Vollstreckung dem Vermieter einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde.

Dritter Abschnitt

Widerruf der Kündigung

§ 8

(1) Bringt die Kündigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, das vor dem 1. Dezember 1951 begründet ist, erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Mieter oder, soweit die Räume öffentlichen Zwecken dienen, eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich, so kann der Mieter den Widerruf der Kündigung verlangen; dies gilt nicht, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Vermieter ist auch, wer nach dem Abschluß des Mietvertrages das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

§ 9

(1) Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann dem Vermieter insbesondere nicht zugemutet werden:

1. wenn ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist;
2. wenn der Vermieter die Räume oder Grundstücke für eigene Zwecke oder für Zwecke seines Ehegatten oder eines Verwandten gerader Linie benötigt und auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung des Mietgegenstandes eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde; eine schwere Unbilligkeit liegt nicht vor, wenn der Eigenbedarf in der Absicht geltend gemacht wird, dem Mieter in seinem in dem Mietraum geführten Geschäftszweig eine unzumutbare Konkurrenz zu machen;
3. wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt ist, der alsbaldige Wiederaufbau oder die alsbaldige Wiederherstellung gewährleistet erscheint und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses der Wiederaufbau oder die Wiederherstellung wesentlich erschwert wäre;
4. wenn der Vermieter bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die bisherige Miete erzielen könnte und der Mieter sich weigert, in eine angemessene Mieterhöhung von dem Zeitpunkt an einzuwilligen, zu dem die Kündigung wirksam war.

(2) Eine Mieterhöhung ist angemessen im Sinne des Absatzes 1 Nr. 4, wenn und soweit die vom Vermieter geforderte Miete die ortsübliche Miete, die sich für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet, nicht übersteigt.

(3) Sofern die Feststellung der ortsüblichen Miete im Sinne des Absatzes 2 erheblichen Schwierigkeiten begegnet, tritt an die Stelle der ortsüblichen Miete die Miete, die sich auf Grund der Verordnung nach § 3 Abs. 4 ergibt.

(4) Willigt der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung ein, so kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, daß er bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die ortsübliche oder im Falle des Absatzes 3 eine höhere als die dort bezeichnete Miete erzielen könnte.

§ 10

(1) Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß die Kündigung für ihn im Sinne des § 8 Abs. 1 erhebliche wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt:

1. wenn er die Möglichkeit hat, sich für die gemieteten Räume oder Grundstücke zu zumutbaren Bedingungen einen wirtschaftlich im wesentlichen gleichwertigen Ersatz zu verschaffen, oder
2. wenn der Vermieter ihn für die durch den Verlust der Räume entstehenden Nachteile angemessen entschädigt oder, soweit die Nachteile erst in Zukunft zu erwarten sind, angemessene Sicherheit leistet.

(2) Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß die Kündigung eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich bringt, wenn die Voraussetzung des Absatzes 1 Nr. 1 vorliegt.

§ 11

(1) Der Mieter kann ohne Rücksicht auf die in § 8 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzungen den Widerruf der Kündigung verlangen, wenn er durch Gewährung von Zuschüssen oder Darlehen oder in sonstiger Weise einen erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der gemieteten Räume erbracht hat und nicht die in § 9 Abs. 1 Nrn. 1, 3 oder 4 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Ein Zuschuß ist als erheblich im Sinne des Absatzes 1 anzusehen, wenn er den Betrag der bisherigen Jahresmiete übersteigt. Ein vor der Kündigung getilgtes Darlehen oder ein vor der Kündigung durch die Dauer des Vertrages als getilgt anzusehender Zuschuß oder ein Beitrag, der nicht zu einer nachhaltigen Wertsteigerung geführt hat, bleiben außer Betracht.

(3) Hat der Mieter einen im Sinne des Absatzes 1 erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet, so ist eine Mieterhöhung angemessen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4, wenn und soweit die von dem Vermieter geforderte Miete die ortsübliche oder die sich aus § 9 Abs. 3 ergebende Miete abzüglich eines nach der Höhe des Beitrags angemessenen Betrages nicht übersteigt.

Der Bundesminister für Wirtschaft kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau das Nähere durch Rechtsverordnung bestimmen.

§ 12

(1) Der Mieter kann ohne Rücksicht auf die in § 8 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzungen bei Mietverhältnissen, die sich auch auf Wohnräume beziehen, den Widerruf der Kündigung verlangen, wenn weder die in § 9 Abs. 1 Nrn. 1, 3 oder 4 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen noch für den Vermieter an der Erlangung des Mietraums ein so dringendes Interesse besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn der Mieter die Möglichkeit hat, sich für die Wohnräume unter zumutbaren Bedingungen einen angemessenen Ersatz zu verschaffen.

§ 13

(1) Der Mieter verliert den Anspruch auf Widerruf der Kündigung, wenn er der Kündigung nicht innerhalb eines Monats seit dem in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt schriftlich widerspricht.

(2) Die Frist nach Absatz 1 beginnt mit dem Zugang einer schriftlichen Erklärung des Vermieters, aus der sich ergibt, daß der Mieter den Anspruch auf Widerruf der Kündigung verliert, wenn er ihr nicht unter Einhaltung der in Absatz 1 bestimmten Form und Frist widerspricht. Diese Erklärung des Vermieters kann mit der Kündigung verbunden werden.

§ 14

Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden an der rechtzeitigen Erklärung des Widerspruchs gehindert, so läuft die Frist des § 13 Abs. 1 nicht vor Ablauf von zwei Wochen seit Behebung des Hindernisses ab. Jedoch kann der Widerspruch nach Ablauf von sechs Monaten seit dem Ende der versäumten Frist nicht mehr erklärt werden.

§ 15

(1) Macht der Vermieter auf Grund einer Kündigung Ansprüche, insbesondere den Anspruch auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes, geltend, so kann der Mieter die ihm obliegende Leistung verweigern, wenn er den Widerruf der Kündigung verlangen kann.

(2) Widerruft der Vermieter die Kündigung oder wird er rechtskräftig zum Widerruf verurteilt oder wird die Klage auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes auf Grund der Einrede nach Absatz 1 rechtskräftig abgewiesen, so gilt die Kündigung als nicht erfolgt.

(3) Hat der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt, so tritt in den Fällen des Absatzes 2 an die Stelle der bisherigen Miete die erhöhte Miete.

§ 16

(1) Über den Anspruch des Mieters auf Widerruf der Kündigung wird, sofern ihn der Mieter durch Einrede gemäß § 15 Abs. 1 geltend macht, in dem Verfahren entschieden, in dem der Vermieter Ansprüche auf Grund der Kündigung geltend macht. Das Recht des Mieters, den Anspruch auf Widerruf im Wege der Klage geltend zu machen, bleibt unberührt.

(2) Für die Klage auf Widerruf der Kündigung ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich der Mietgegenstand befindet.

(3) Ist eine Klage auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes anhängig, so kann der Anspruch auf Widerruf der Kündigung, falls er nicht durch Einrede nach § 15 Abs. 1 geltend gemacht wird, nur im Wege der Widerklage geltend gemacht werden; ist eine Klage auf Widerruf der Kündigung anhängig, so kann der Anspruch auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes nur im Wege der Widerklage geltend gemacht werden. Klage und Widerklage betreffen in diesen Fällen denselben Streitgegenstand im Sinne des § 13 Abs. 1 des Gerichtskostengesetzes.

(4) Für die Wertberechnung bei einer Klage auf Widerruf der Kündigung gilt § 10 Abs. 1 Satz 2 des Gerichtskostengesetzes.

(5) Für die Vertretung der Parteien gilt bei der Klage auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes oder auf Widerruf der Kündigung § 12 des Mieterschutzgesetzes entsprechend.

§ 17

(1) Hat der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt, so ist auf Antrag

des Vermieters oder des Mieters in dem Urteil, durch das der Vermieter zum Widerruf der Kündigung verurteilt oder durch das die Klage auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes auf Grund der Einrede nach § 15 Abs. 1 abgewiesen wird, die geschuldete Miete festzustellen.

(2) Ist die geschuldete Miete nach Absatz 1 in dem Urteil festgestellt, so kann im Falle einer neuen Kündigung des Vermieters eine abweichende Miete nur festgestellt werden, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben.

§ 18

(1) Hat der Mieter einen im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet, so kann auf Antrag des Mieters in dem Urteil, durch das der Vermieter zum Widerruf der Kündigung verurteilt oder durch das die Klage auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes auf Grund der Einrede nach § 15 Abs. 1 abgewiesen wird, ein Zeitpunkt bestimmt werden, für den eine Kündigung des Vermieters frühestens zulässig ist.

(2) Der Zeitpunkt ist unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Höhe des Beitrags, der Billigkeit entsprechend zu bestimmen.

(3) Durch eine Bestimmung nach den Absätzen 1 und 2 wird das Recht des Vermieters zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nicht berührt.

§ 19

Gegen das Urteil, durch das über den Anspruch auf Widerruf der Kündigung oder über den Anspruch auf Räumung oder Zurückgabe des Mietgegenstandes entschieden wird, findet die Berufung ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstandes statt. Das Urteil kann auch nur bezüglich der Feststellung der von dem Mieter geschuldeten Miete oder bezüglich der Bestimmung des Zeitpunktes, für den die Kündigung des Vermieters frühestens zulässig ist, selbständig angefochten werden.

§ 20

Läuft die Zeit, für die ein Mietverhältnis der in § 8 Abs. 1 bezeichneten Art eingegangen ist, nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ab, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter es unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 6) auf den Zeitpunkt des Ablaufs kündigt. Eine vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffene entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 21

(1) Die Vorschriften der §§ 8 bis 20 mit Ausnahme des § 16 Abs. 2 gelten entsprechend für Pachtverhältnisse über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind. Für die Klage auf Widerruf der Kündigung ist auch das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich der Pachtgegenstand befindet.

(2) Bilden ein Geschäftsbetrieb oder Unternehmen und die zu diesem gehörenden Räume oder Grundstücke den Gegenstand eines einheitlichen Pachtverhältnisses, so ist der Anspruch auf Widerruf der Kündigung ausgeschlossen, es sei denn, daß der Nutzungswert der Räume oder Grundstücke den Nutzungswert der sonst überlassenen Sachen und Rechte erheblich übersteigt.

§ 22

Auf Kündigungen, die für einen nach dem 31. Dezember 1954 liegenden Zeitpunkt erfolgen, finden die §§ 8 bis 21 keine Anwendung.

Vierter Abschnitt

Schluß- und Übergangsvorschriften

§ 23

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. die Vorschriften des Abschnitts V der Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 920);
2. § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) in der Fassung der Verordnung vom 21. März 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 147).

§ 24

(1) Die Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses der in § 5 Abs. 2 bezeichneten

Art ist bereits in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten dieses Gesetzes und dem 1. Juli 1952 zulässig; jedoch kann die Räumung oder Zurückgabe der Räume oder Grundstücke frühestens zum 1. Juli 1952 verlangt werden.

(2) Hat der Vermieter oder Verpächter nach dem 30. November 1951 und vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gekündigt, so kann er die Räumung oder Zurückgabe der Räume oder Grundstücke frühestens zum 1. Juli 1952 verlangen.

(3) Aus einem Urteil, durch das ein Mieter oder Pächter vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund des § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz in Verbindung mit § 52 b des Mieterschutzgesetzes zur Räumung oder Zurückgabe der Räume oder Grundstücke verurteilt worden ist, ist die Zwangsvollstreckung nicht vor dem 1. Juli 1952 zulässig; der Vollstreckungsschuldner kann die Unzulässigkeit gemäß § 766 der Zivilprozeßordnung geltend machen.

§ 25

Die §§ 8 bis 22 dieses Gesetzes finden auch Anwendung auf Kündigungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund des § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz in Verbindung mit § 52 b des Mieterschutzgesetzes erfolgt sind. Eine vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgegebene Erklärung des Vermieters oder Verpächters nach § 13 Abs. 2 ist unwirksam.

§ 26

(1) Die §§ 8 bis 22 und 25 gelten auch dann, wenn der Mieter oder Pächter vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz in Verbindung mit § 52 b des Mieterschutzgesetzes rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden ist.

(2) Macht der Mieter oder Pächter den Anspruch auf Widerruf der Kündigung durch Klage geltend, so kann das Gericht auf Antrag des Mieters oder Pächters die Vollstreckung des Räumungsurteils bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Anspruch auf Widerruf der Kündigung gegen oder ohne Sicherheitsleistung einstellen oder Maßnahmen der Zwangsvollstreckung aufheben. Die Entscheidung über diesen Antrag kann ohne mündliche Verhandlung ergehen; sie ist durch sofortige Beschwerde anfechtbar.

(3) Wird der Vermieter oder Verpächter zum Widerruf der Kündigung verurteilt, so ist in dem Urteil die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil für unzulässig zu erklären. Über die außergerichtlichen Kosten des Räumungsverfahrens entscheidet das Gericht nach billigem Ermessen; die Gerichtskosten des Räumungsverfahrens werden niedergeschlagen.

(4) Wird die Klage auf Widerruf der Kündigung abgewiesen, so werden in dem Verfahren Gerichtsgebühren nur insoweit erhoben, als sie nicht bereits in dem Räumungsverfahren erhoben worden sind.

(5) Macht im Falle des Absatzes 1 der Mieter oder Pächter den Anspruch auf Widerruf der Kündigung durch Klage geltend, so ist § 74 Abs. 2 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes nicht anzuwenden.

§ 27

(1) Der Vermieter oder Verpächter kann nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes von der Aufhebungsklage zur Räumungsklage übergehen.

(2) Mit dem 1. Juli 1952 ist der Aufhebungsstreit in der Hauptsache erledigt. Jede Partei trägt die ihr enstandenen außergerichtlichen Kosten; die Gerichtskosten werden niedergeschlagen. Das gleiche gilt bei dem Übergang zur Räumungsklage (Absatz 1) bezüglich der durch das Aufhebungsverfahren verursachten besonderen Kosten.

§ 28

Von Vereinbarungen, durch die ein vor dem 1. Dezember 1951 begründetes Miet- oder Pachtverhältnis in der Zeit vom 1. Dezember 1951 bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geändert worden ist, kann jeder Vertragsteil innerhalb einer Frist von drei Monaten seit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zurücktreten.

§ 29

Hat ein Mieter oder Pächter sich vor dem 1. Dezember 1951 verpflichtet, eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete oder Pacht zu bezahlen, so ist diese Verpflichtung vom 1. Dezember 1951 an bis zu dem in § 22 bestimmten Zeitpunkt nur wirksam, soweit die versprochene Miete oder Pacht die sich aus § 9 Abs. 2, 3 ergebende Miete oder Pacht nicht übersteigt.